

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

### 1. Przedmiot zamówienia:

„Opracowanie dokumentacji projektowej przebudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz przyłączami, zlokalizowanego przy ul. Kuźnia 48 w Ostrowcu Świętokrzyskim” z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę w ramach zadania budżetowego p.n. „Poprawa warunków mieszkaniowych w budynkach komunalnych - Przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kuźnia 48”.

### 2. Opis przedmiotu zamówienia.

Przedmiot zamówienia obejmuje opracowanie dokumentacji projektowej przebudowy i termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wewnętrznymi instalacjami, budową przyłączy niezbędnych do funkcjonowania obiektu zlokalizowanego przy ul. Kuźnia 48 w Ostrowcu Świętokrzyskim (Id działki 260701\_1.0012.AR\_3.2/20) wraz z zagospodarowaniem terenu oraz uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Budynek usytuowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej w związku z czym jego przebudowa musi zachować historyczny charakter formy przestrzennej (ilość kondygnacji, kształt dachu), a także wystrój elewacji (gzymsy, fryzy, portale, pilastry stolarka okienna). Obiekt nie spełnia wymogów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pod kątem między innymi izolacyjności cieplnej przegród budowlanych, dostępności osób ze szczególnymi potrzebami. Budynek w złym stanie technicznym.

Dokumentacja projektowa winna uwzględniać przebudowę budynku, elementów konstrukcyjnych oraz układu architektonicznego pod kątem możliwości dostosowania budynku do obowiązujących warunków technicznych, zaprojektowanie 8 mieszkań, w tym jednego dostosowanego dla osób z niepełnosprawnościami na poziomie parteru.

### 3. Termin realizacji zamówienia określa się następująco:

- 3.1. Wykonanie pełnej inwentaryzacji obiektu objętego zakresem przebudowy, wykonanie oraz przedstawienie dwóch koncepcji przebudowy obiektu budowlanego do **90 dni (do dnia .....)** od dnia podpisania umowy. Po wybraniu koncepcji - przed złożeniem wniosku do organu wydającego decyzję o pozwoleniu na budowę - uzgodnienie jej z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Kielcach. Złożenie wniosku o pozwolenie na budowę w imieniu Zamawiającego do organu wydającego decyzję o pozwoleniu na budowę do **200 dni (do dnia .....)** od dnia podpisania umowy. Data ta jest ostatecznym dniem spisania częściowego protokołu odbioru.
- 3.2. Uzyskanie w imieniu Zamawiającego decyzji o pozwoleniu na budowę, opracowanie projektu technicznego zgodnego z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym, projektów wykonawczych wszystkich branż wraz z kosztorysem inwestorskim oraz przedmiarem robót, specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych wszystkich branż do **300 dni (do dnia .....)** od dnia podpisania umowy. Data ta jest ostatecznym dniem spisania końcowego protokołu odbioru.

### 4. Wykaz dokumentacji projektowej.

- a. Kompletna dokumentacja projektowa powinna być wykonana w formie:
  - projektu budowlanego opracowanego zgodnie z ustawą Prawo budowlane i aktami wykonawczymi, zawierającego:

- 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii wykonanej przez Wykonawcę, obejmujący:
  - a) określenie granic działki lub terenu objętego opracowaniem,
  - b) usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń budowlanych sytuowanych poza obiektem budowlanym, małej architektury, ciągów komunikacyjnych,
  - c) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, wód opadowych,
  - d) układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich,
  - e) informację o obszarze oddziaływania obiektu;
- 2) projekt architektoniczno-budowlany obejmujący:
  - a) rodzaj i kategorię obiektu budowlanego,
  - b) zamierzony sposób użytkowania,
  - c) układ przestrzenny oraz formę architektoniczną,
  - d) charakterystyczne parametry obiektu budowlanego takie jak: kubatura, zestawienie powierzchni, wysokość, długość, szerokość, średnica, liczba kondygnacji,
  - e) opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia istniejącego obiektu budowlanego,
  - f) parametry techniczne charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem: emisji zanieczyszczeń, czy wytwarzanych odpadów,
  - g) rzuty wszystkich charakterystycznych poziomów;
  - h) charakterystyczne przekroje,
  - i) widoki elewacji oraz dachu lub przekrycia w liczbie dostatecznej do wyjaśnienia formy architektonicznej obiektu budowlanego,
  - j) opis dostępności dla osób niepełnosprawnych (należy zaprojektować jedno mieszkanie z dostępnością dla osób ze szczególnymi potrzebami na parterze), o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych – w przypadku obiektów budowlanych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4,
  - k) zgodność z Rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju poz. 457 z dnia 04.03.2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopląt,
  - l) zgodność z zapisami ustawy z dnia 08.12.2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 788 z późn. zm.), w szczególności artykułem 6aa, który wejdzie w życie 01.01.2025 r. oraz art. 6b.,
  - m) postanowienie udzielające zgody na odstępstwo, jeżeli będzie wymagane;
- 3) projekt techniczny obejmujący:
  - a) rozwiązania konstrukcyjne obiektu budowlanego, zastosowane schematy konstrukcyjne (statyczne), założenia przyjęte do obliczeń konstrukcji, w tym dotyczące obciążeń, oraz podstawowe wyniki tych obliczeń, a dla konstrukcji nowych, niesprawdzonych w krajowej praktyce - wyniki ewentualnych badań doświadczalnych, rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe podstawowych elementów konstrukcji obiektu, w zależności od potrzeb - informację o konieczności wykonania pomiarów geodezyjnych przemieszczeń i odkształceń, a w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy obiektu budowlanego dołącza się ekspertyzę techniczną obiektu;

- b) w zależności od potrzeb - geotechniczne warunki i sposób posadowienia obiektu budowlanego, w formie dokumentacji badań podłoża gruntowego i projektu geotechnicznego, oraz sposób zabezpieczenia przed wpływami eksploatacji górniczej;
- c) w zależności od potrzeb - dokumentację geologiczno-inżynierską;
- d) rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe wewnętrznych i zewnętrznych przegród budowlanych;
- e) rozwiązania niezbędnych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego, w szczególności instalacji i urządzeń budowlanych:
  - ogrzewczych,
  - chłodniczych (jeśli będzie wymagane),
  - klimatyzacji (jeśli będzie wymagane)
    - wyposażonych w urządzenia, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej, w tym urządzenia z indywidualnym sterowaniem pomieszczeniowym (w szczególności termostaty zawór grzejnikowy, termostat pokojowy, termostat klimakonwektora wentylatorowego, pojedynczy termostat) lub komunikacją z systemem nadrzędnym oraz z funkcją sterowania zależną od zapotrzebowania,
  - wentylacji,
  - wodociągowych i kanalizacyjnych,
  - gazowych (jeśli będzie wymagane),
  - elektroenergetycznych,
  - telekomunikacyjnych,
  - piorunochronnych,
  - ochrony przeciwpożarowej;
- g) sposób powiązania instalacji i urządzeń budowlanych obiektu budowlanego, o których mowa w pkt 7, z sieciami zewnętrznymi wraz z punktami pomiarowymi, założeniami przyjętymi do obliczeń instalacji oraz podstawowe wyniki tych obliczeń z doбором rodzaju i wielkości urządzeń, przy czym należy przedstawić:
  - dla instalacji ogrzewczych, wentylacyjnych, klimatyzacyjnych lub chłodniczych - założone parametry klimatu wewnętrznego na podstawie przepisów techniczno-budowlanych oraz przepisów dotyczących racjonalizacji użytkowania energii,
  - dobór i zwymiarowanie parametrów technicznych podstawowych urządzeń ogrzewczych, wentylacyjnych, klimatyzacyjnych i chłodniczych oraz określenie wartości mocy cieplnej i chłodniczej oraz mocy elektrycznej związanej z tymi urządzeniami;
- h) rozwiązania i sposób funkcjonowania zasadniczych urządzeń instalacji technicznych, w tym przemysłowych i ich zespołów tworzących całość techniczno-użytkową, decydującą o podstawowym przeznaczeniu obiektu budowlanego, w tym charakterystykę i odnośne parametry instalacji i urządzeń technologicznych, mających wpływ na architekturę, konstrukcję, instalacje i urządzenia techniczne związane z tym obiektem;
- i) dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, stosownie do zakresu projektu;
- j) charakterystykę energetyczną budynku, opracowaną zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 15 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 497), określającą w zależności od potrzeb:
  - bilans mocy urządzeń elektrycznych oraz urządzeń zużywających inne rodzaje energii, stanowiących stałe wyposażenie budowlano-instalacyjne tego budynku, z wydzieleniem mocy urządzeń służących do celów technologicznych związanych z jego przeznaczeniem,
  - w przypadku budynku wyposażonego w instalacje ogrzewcze, wentylacyjne, klimatyzacyjne lub chłodnicze - właściwości cieplne przegród zewnętrznych, w tym ścian pełnych oraz drzwi, wrót, a także przegród przezroczystych i innych,

- parametry sprawności energetycznej instalacji ogrzewczych, wentylacyjnych, klimatyzacyjnych lub chłodniczych oraz innych urządzeń mających wpływ na gospodarkę energetyczną budynku,
- dane wykazujące, że przyjęte w projekcie technicznym rozwiązania budowlane i instalacyjne spełniają wymagania dotyczące oszczędności energii zawarte w przepisach techniczno-budowlanych.

Część rysunkowa projektu technicznego winna zawierać co najmniej:

- 1) rzuty wszystkich charakterystycznych poziomów obiektu budowlanego, w tym widok dachu lub przekrycia oraz elewacje i przekroje przeprowadzone w charakterystycznych miejscach obiektu budowlanego, niezawarte w części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego konieczne do przedstawienia:
  - a) rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych oraz rozwiązań materiałowych obiektu budowlanego i jego powiązania z podłożem oraz przyległymi obiektami budowlanymi,
  - b) położenia sytuacyjno-wysokościowego i skrajnych parametrów instalacji i urządzeń technologicznych, związanych lub mających wpływ na konstrukcję obiektu budowlanego, funkcjonowanie instalacji i urządzeń oraz bezpieczeństwo ich użytkowania
    - z nawiązaniem do poziomu terenu, przestrzeni wewnętrznych obiektu budowlanego, w szczególności pomieszczeń, rodzaju konstrukcji, przekrojów jego elementów, a także instalacji oraz gabarytów (obrysu) urządzeń technologicznych, o których mowa w lit. b;
- 2) rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe przegród zewnętrznych wraz z niezbędnymi szczegółami budowlanymi, mającymi wpływ na właściwości cieplne i szczelność powietrzną przegród w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego ogrzewane, wentylowane i klimatyzowane budynki;
- 3) podstawowe urządzenia instalacji ogólnotechnicznych i technologicznych lub ich części, jeżeli ich odwzorowanie nie było wystarczające na rysunkach;
- 4) zasadnicze elementy wyposażenia instalacyjno-budowlanego, umożliwiającego użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, w tym:
  - a) instalacje i urządzenia budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ogrzewcze, wentylacyjne, chłodnicze, klimatyzacyjne i gazowe,
  - b) instalacje i urządzenia budowlane: elektroenergetyczne, telekomunikacyjne oraz instalację piorunochronną,
  - c) instalacje i urządzenia budowlane ochrony przeciwpożarowej określone w przepisach odrębnych
    - wraz ze sposobem powiązania instalacji obiektu budowlanego bezpośrednio z sieciami (urządzeniami) zewnętrznymi albo z instalacjami zewnętrznymi na zagospodarowywanym terenie oraz związanymi z nimi urządzeniami technicznymi, uwidocznione na rzutach i przekrojach pionowych obiektu budowlanego, co najmniej w formie odpowiednio opisanych schematów lub przedstawione na odrębnych rysunkach.

Projekt wykonawczy, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego (Dz. U. z 2021 poz. 2454), zawierać winien rysunki w skali uwzględniającej specyfikę robót i zastosowanych skal rysunków w projekcie budowlanym wraz z wyjaśnieniami opisowymi, które dotyczą:

- a) rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i materiałowych,
  - b) detali architektonicznych uwzględniających aranżację wewnątrz oraz urządzeń budowlanych,
  - c) instalacji i wyposażenia technicznego,
  - d) niezbędnego wyposażenia mieszkań i części wspólnych.
- b. Dokumentacja projektowa powinna obejmować (o ile będzie niezbędna w poniższym zakresie):
- a) wielobranżowy projekt budowlany,

- projekt zagospodarowania terenu wraz z infrastrukturą podziemną w zakresie sieci i przyłączy mediów,
- projekt architektoniczno – budowlany, komplet niezbędnych uzgodnień: ZUDP, rzeczoznawców higieniczno-sanitarnych, BHP, p.poż., z Świętokrzyskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i innych potrzebnych do uzyskania pozwolenia na budowę, informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- projekt techniczny z uwzględnieniem: konstrukcji budowlanych, instalacji sanitarnych, c.o., instalacji p.poż., instalacji elektrycznych, teletechnicznych i niskoprądowych,
- b) projekt wykonawczy dla wszystkich branż kompatybilny z projektem budowlanym zawierającym szczegóły i detale oraz niezbędne rysunki umożliwiające realizację robót budowlanych we wszystkich branżach,
- c) projekt techniczny,
- d) wizualizacje,
- e) specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych,
- f) przedmiary robót,
- g) kosztorysy szczegółowe – inwestorskie,
- h) inne niezbędne opracowania projektowe służące celowi, który ma być osiągnięty.

#### **5. Do podstawowych obowiązków projektanta należeć będzie:**

- opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej oraz uzgodnieniami z Zamawiającym uwzględniając zasady projektowania uniwersalnego;
- zapewnienie (jako projektant główny), w razie potrzeby, udziału w opracowaniu projektu osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności;
- wzajemne skoordynowanie techniczne wykonanych opracowań projektowych oraz zapewnienie zgodności projektu technicznego z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym przez osoby, o których mowa powyżej;
- sporządzenie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektowanego obiektu budowlanego, uwzględnianej w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- wykonanie ekspertyzy technicznej w zakresie ochrony przeciwpożarowej, jeśli będzie niezbędna do wykonania zadania;
- określenie obszaru oddziaływania obiektu;
- uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów;
- wyjaśnianie wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań w trakcie trwania projektowania, procedur przetargowych na realizację zadania;
- sporządzanie lub uzgadnianie indywidualnej dokumentacji technicznej, zgodnie z przepisami ustawowymi dotyczącymi wyrobów budowlanych;
- dokonanie opisu przedmiotu zamówienia zgodnie z art. 99 ustawy Prawo zamówień publicznych;
- sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie inwestora lub organu administracji architektoniczno-budowlanej w zakresie:
  - stwierdzania w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem,
  - uzgadniania możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego lub Zamawiającego;
- udział w radach budowy (wykonywanie nadzoru autorskiego wliczone w cenę przedmiotowych opracowań);

- sprawdzenie projektu architektoniczno-budowlanego oraz technicznego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności jeżeli taki wymóg nastąpi;
- uzgadniania dokonywanych zmian w dokumentacji projektowej w trakcie realizacji prac;
- w przypadku zmian w dokumentacji projektowej dokonywanych w trakcie realizacji robót:
  - nieodstępujących w sposób istotny od zatwierdzonego projektu, warunków pozwolenia na budowę podpisanie takich zmian na rysunkach zamiennych oraz potwierdzenie ich na oświadczeniu kierownika budowy w cenie ryczałtowej umowy;
  - odstępujących w sposób istotny od zatwierdzonego projektu, warunków pozwolenia na budowę wykonanie projektów zamiennych i dokonanie zmiany pozwolenia na budowę na podstawie odrębnego zlecenia.

## **6. Ilość i forma dokumentacji:**

- a) Wykonawca opracuje dokumentację w ilości egzemplarzy w wersji papierowej:
  - inwentaryzacja budynku – 2 egz.,
  - dwie koncepcje przebudowy budynku wraz z proponowanym zagospodarowaniem działki – 2 egz.,
  - projekt budowlany – 5 egz.,
  - projekt techniczny obejmujący wszystkie branże – 3 egz.,
  - projekt wykonawczy – 3 egz.,
  - dokumentacja przetargowa, w tym przedmiary, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót, kosztorysy szczegółowe dla poszczególnych robót oraz wyposażenia – 2 komplety,
  - projekt budowlany i techniczny oraz dokumentacja przetargowa dla potrzeb wyłonienia wykonawcy robót budowlanych przygotowane w wersji elektronicznej na nośniku CD (w formacie PDF i edytowalnym) – 2 komplety,
  - wizualizacje – min. 6 plików graficznych przedstawiających opracowywaną dokumentację zawierające elewacje i wnętrze obiektu w tym wnętrza mieszkań.
- b) Dokumentacja projektowa i przetargowa w wersji elektronicznej zostanie przekazana Zamawiającemu:
  - w formacie pdf,
  - w formacie edytowalnym:
    - dokumenty tekstowe – doc lub odt,
    - pliki graficzne – dwg, dxf oraz png, jpg,
    - kosztorysy – ath,
    - tabele, zestawienia np. kosztorysów branżowych (wartość netto, podatek VAT, wartość brutto) - xls lub ods.

## **7. Inne wytyczne:**

- 1) Należy zaprojektować system przedpłat za wodę i ścieki sanitarne, energię elektryczną, centralne ogrzewanie, ciepłą wodę dla każdego mieszkania.
- 2) Należy zaprojektować osobne liczniki za media dla każdego z mieszkań.
- 3) Należy zaprojektować drzwi wejściowe do klatki z video-domofonem – od wewnątrz klamka.
- 4) W lokalach mieszkalnych, należy zainstalować:
  - wannę lub kabinę natryskową - w łazience,
  - umywalkę - w łazience,
  - miskę ustępową - w łazience lub wydzielonym ustępie,
  - zlewozmywak wraz z szafką,
  - czteropaleniskową kuchenkę gazową lub na inne paliwo, lub równoważną użytkowo kuchenkę elektryczną.

- 4) Należy zaprojektować i ująć w wycenie skrzynkę na listy dla mieszkańców.
- 5) Projekt winien uwzględniać dostosowanie budynku do aktualnych przepisów p. pożarowych.
- 6) Budynek nie posiada wewnętrznej instalacji gazowej ani przyłącza gazowego.
- 7) Dla każdego mieszkania winno być zaprojektowane pomieszczenie gospodarcze.
- 8) Należy zaprojektować stanowiska postojowe w tym jedno stanowisko dla osoby z niepełnosprawnościami.
- 9) W projekcie zagospodarowania terenu należy uwzględnić zaprojektowanie ciągów pieszo jezdnych wraz z niezbędnym wyposażeniem: kosze na śmieci, ławki, stojaki rowerowe oraz zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej (zielenie, krzewy, drzewa).
- 10) W dokumentacji projektowej i kosztorysowej należy ująć wykonanie zabezpieczeń przeciw ptakom na parapetach oraz innych elementach elewacji, które z mogą być potencjalnie narażone na zanieczyszczenia spowodowane przez ptaki.